



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen „IV Stadtkern III Großsachsenheim“

in den Programmen:

Denkmalschutzprogramm (DSP)

und Lebendige Zentren (LZP)

2014-2023

Abrechnung der Maßnahme mit dem Bund und dem Land Baden-Württemberg

Schlussbericht

Stadt Sachsenheim

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„IV Stadtkern III Großsachsenheim“

2014 - 2023

Abrechnung der DSP und LZP-Maßnahme mit dem Bund und dem Land

Auftraggeber:



Stadt Sachsenheim
Äußerer Schloßhof 5
74343 Sachsenheim
Tel.: +49 7147 28-0
www.sachsenheim.de

Verfasser:



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454 2220
Fax +49 711 6454 2100
www.kommunalentwicklung.de

Beate Kühnert
Projektleitung

Corinna Barta
Projektsachbearbeitung

Heilbronn, April 2023

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Sachsenheim wurde mit Bewilligungsbescheid vom 22.3.2006 des Regierungspräsidiums Stuttgart mit einer Finanzhilfe von 500.000 € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Grundlage war der Antrag der Stadt vom Herbst 2005.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.3.2007 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152-156a BauGB wurden ausgeschlossen. Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Förderrahmen wurde im März 2011 und im März 2013 auf 2.666.666 € erhöht und im November 2014 um 1.717.198 € gekürzt. Diese Mittel wurden auf das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) übertragen. Im Rahmen des LSP ergab sich somit ein verbleibender Förderrahmen in Höhe von 949.468 €. Die LSP-Maßnahme wurde mit Bescheid vom 23.10.2018 abgerechnet und die zur Verfügung gestellten Finanzhilfen des Landes in Höhe von 569.681 € zum Zuschuss erklärt.

Im Rahmen des DSP zunächst übertragene Förderrahmen in Höhe von 1.717.198 € wurde in den Jahren 2014, 2015 und 2019 auf insgesamt 6.883.864 € erhöht.

Im Zuge der Neustrukturierung der Bund-Länder-Programme wurde die Maßnahme „Stadtkern III“ im Jahr 2020 im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) fortgeführt. Dazu wurden 2020 und 2021 weitere Finanzhilfen von insgesamt 2.500.000 € und ein Förderrahmen von 4.166.667 € von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Mit den beiden Bund-Länder-Programmen standen bis zum Ende der Sanierung insgesamt 11.050.531 € zur Verfügung. Dies entspricht Finanzhilfen von 6.630.319 €. Zusammen mit den bereits zum Zuschuss erklärten Finanzhilfen aus dem LSP in Höhe von 569.681 € standen für die Gesamtmaßnahme Finanzhilfen in Höhe von 7.200.000 € und ein Gesamtförderrahmen von 1.200.000 € zur Verfügung.

Das Sanierungsgebiet wurde durch Änderungssatzung erweitert:

Beschluss des Gemeinderates am 19.04.2011

Ortsübliche Bekanntmachung am 04.05.2011

2. HÖHE DER BEWILLIGTEN FINANZHILFE:

LSP

Mit dem Aufnahmebescheid vom 22.03.2006 wurde der Stadt eine
Finanzhilfe in Höhe von 500.000,00 € (60%)
bewilligt.

Mit Bewilligungsbescheid vom 03.03.2011
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 600.000,00 € (60%)

Mit Bewilligungsbescheid vom März 2013
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 500.000,00 € (60%)

Mit Bescheid vom 03.11.2014
erfolgte die Kürzung des Förderbetrages und
wurde auf das Denkmalschutzprogramm übertragen -1.030.319,00 € (60%)

Zwischensumme LSP: 569.681,00 € (60%)

Mit Abrechnungsbescheid vom 23.10.2018 wurde ein Förderrahmen von 949.468 €
anerkannt und die gewährten Finanzhilfen in Höhe von 569.681,00 € zum Zuschuss
erklärt.

DSP

Mit Bescheid vom 03.11.2014
erfolgte der Übertrag der gekürzten Mittel aus dem LSP 1.030.319,00 € (60%)

Mit Bewilligungsbescheid vom 24.11.2014
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 1.200.000,00 € (60%)

Mit Bewilligungsbescheid vom 16.3.2016
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 1.100.000,00 € (60%)

Mit Bewilligungsbescheid vom 28.03.2019
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 800.000,00 € (60%)

Zwischensumme DSP 4.130.319,00 € (60%)

LZP

mit Bewilligungsbescheid vom 21.04.2020
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 1.000.000,00 € (60%)

Mit Bewilligungsbescheid vom 15.02.2021
erfolgte eine Aufstockung der Finanzhilfe um 1.500.000,00 € (60%)

Zwischensumme LZP 2.500.000,00 € (60%)

Insgesamt standen der Stadt aus DSP und LZP
bewilligte Finanzhilfen in Höhe von 6.630.319,00 € (60%)
zur Verfügung.

Mit den bereits zum Zuschuss erklärten
Finanzhilfen des LSP in Höhe von 569 681,00 € (60%)

**standen Finanzhilfen für die Gesamtmaßnahme
„Stadtkern III“ Finanzhilfen in Höhe von 7.200.000,00 € (60%)
zur Verfügung.**

Der Förderrahmen aus DSP und LZP betrug 11.050.532,00 € (100%)

Zusammen mit dem anerkannten Förderrahmen
aus dem LSP in Höhe von 949.468€ (100%)

**stand ein Gesamtförderrahme für „Stadtkern III“
in Höhe von 12.000.000,00 € (100%)
zur Verfügung.**

3. ABSCHLUSS DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNGSMABNAHME:

Der Bewilligungszeitraum endete am 30.04.2023. Insgesamt hat die Stadt Finanzhilfen
in Höhe von 7.022.429,00 € (LSP / DSP / LZP) mit 5 Auszahlungsanträgen im LSP
und 19 Auszahlungsanträgen im DSP / LZP abgerufen.

Von den bereitgestellten Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 7.200.000,00 € wurden
177.571 € nicht in Anspruch genommen.

4. SANIERUNGSZIELE

Im Sommer 2005 wurde eine städtebauliche Grobanalyse erarbeitet. Dabei wurden die gebietsbezogenen städtebaulichen Probleme, Mängel und Missstände untersucht und nachgewiesen.

Der auf dieser Grundlage erstellte Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm vom 05.09.2005 wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums vom 22.03.2006 bewilligt. Der Förderrahmen wurde auf 833.333,00 € (Zuwendung des Landes: 500.000,00 €) festgelegt.

Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat am 29.06.2006 in öffentlicher Sitzung den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Veröffentlichung (einschließlich der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes) in der Sachsenheimer Zeitung vom 12.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH (KE) beauftragt.

Zur Behebung der dargestellten Mängel und Konflikte wurden für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ folgende Ziele formuliert:

- Ausbau der Wohnfunktion im Stadtkern durch Modernisierungen und durch Nachverdichtung.
- Funktionale und gestalterische Verklammerung der bisher durch den Verkehr auf der Hauptstraße getrennten Teile des Stadtkerns.
- Verbesserung des Umfeldes für Wohnen und Einkaufen durch gestalterische Aufwertung öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen (Steigerung der Aufenthaltsqualität).
- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktionen im Bereich Einzelhandel / Gastronomie und Dienstleistungen auch durch Funktionsverbesserungen in Form von öffentlichen Stellplätzen.
- Beseitigung überalterter Bausubstanz, Neuordnung der ungenügend genutzten und schlecht zugeschnittenen Grundstücke mit anschließender Neubebauung in Form von maßstäblichen Ersatzbauten.
- Pflege und Weiterentwicklung des historischen und durch denkmalgeschützte Gebäude geprägten Stadtbildes.

In den Jahren 2008 / 2009 / 2010 wurde von der Architektenpartnerschaft ARP ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtkern Großsachsenheim erarbeitet, den Gremien und der Bürgerschaft vorgestellt und weiterentwickelt.

2014 wurde ein Gesamtstädtisches integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet.

Für Großsachsenheim wurden daraus folgende städtebaulichen Ziele für die weitere Sanierung des Kernortes formuliert:

- Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns.
- Ausbau der Hauptstraße als Dienstleistungszentrum.
- Erhaltung und Fortentwicklung der historischen Ortsstruktur.
- Verbesserung der Grundstücksverhältnisse.
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Sicherung der wertvollen Bausubstanz.
- Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen.
- Erhaltung und energetische Verbesserung der Wohnungen.

Weitere Kommunale Maßnahmen

- Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau
- Stärkung der Verwaltung / Erhaltung des Schlosses:

Durch den Verwaltungsneubau im äußeren Schlosshof sollen die Voraussetzung für die Modernisierung des historischen Schlosses als Verwaltungssitz geschaffen werden. Erst nach dessen Fertigstellung kann die Verwaltung das Schloss teilweise räumen und die Modernisierung beginnen.

5. DURCHGEFÜHRTE MAßNAHMEN

Folgende Einzelmaßnahmen wurden durchgeführt und gefördert:

AUSGABEN

| | (nachrichtlich) LSP | DSP / LZP | Gesamt |
|---|------------------------|--------------|--------------|
| I. Vorbereitende Untersuchungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Weitere Vorbereitung | 55.659,90 | 896,60 | 56.556,50 |
| III. Grunderwerb | 142.477,05 | 0,00 | 142.477,05 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Obere Straße 13 Wertansatz: € 163.820,00 | | | |
| IV. Ordnungsmaßnahmen | 131.101,59 | 1.448.902,60 | 1.580.004,19 |
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Öffentliche Freilegungsmaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Oberriexinger Str. 12+14, Seepfad 2 anzurechnende Einnahme: € -32.080,00 (Förderung der Freilegung) ○ Obere Straße 13, Scheune ○ Äußerer Schlosshof / Grabenstr. 7 • <u>private Freilegungsmaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Seepfad 6 ○ Bissinger Straße 1, Flst. 94/4 ○ Oberriexinger Straße 11 – 13 ○ Flst. 170/3 / 170/4" ○ Obere Straße 53 - 59 ○ Obere Straße 5-7 • <u>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Schloßbrücke ○ Außenanlage Schloß ○ Gestaltung Seepfad | | | |

| | (nachrichtlich) LSP | DSP / LSP | Gesamt |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|
| V. Baumaßnahmen | 564.946,17 | 9.318.717,54 | 9.883.663,71 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Öffentliche Baumaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verwaltungsstelle, Äußerer Schloßhof 7 ○ Modernisierung Schloss • <u>private Baumaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauptstraße 3 ○ Hauptstraße 19 ○ Obere Straße 27 | | | |
| Kirchhofstraße 5 | | | |
| VI. Sonstige Maßnahmen (in Baumaßnahmen enthalten) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| VII. Vergütung | 55.283,65 | 117.801,84 | 173.085,49 |
| AUSGABEN GESAMT (gerundet) | 949.468,00 | 10.886.319,00 | 11.835.787,00 |

EINNAHMEN

| | LSP | DSP / LZP | Gesamt |
|---|-------------|---------------|---------------|
| I. Städtebauförderungsmittel gerundet | 949.468,00 | 10.754.579,00 | 11.704.047,00 |
| Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgte durch | | | |
| <i>Land und Bund 60%</i> | 569.681,00 | 6.452.748,00 | 7.022.429,00 |
| <i>Anteil Stadt 40%</i> | 379.787,00 | 4.301.831,00 | 4.681.618,00 |
| II. Grundstückserlöse | | | |
| Aus der Veräußerung von Grundstücken wurden Einnahmen erzielt | | 163.820,00 | 163.820,00 |
| II. Weitere sonstige Einnahmen | | | |
| Wertansätze für Grundstücke bei Förderung der Freilegung | | -32.080,00 | -32.080,00 |
| EINNAHMEN GESAMT | 949.468,00 | 10.886.320,00 | 11.835.788,00 |
| SALDO EINNAHMEN / AUSGABEN (gerundet) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

6. SCHLUSSBETRACHTUNG UND FAZIT

Mit den durchgeführten Einzelmaßnahmen konnten die wesentlichen Sanierungsziele für Großsachsenheim erreicht werden.

Die bewilligten Fördermittel sind zweckentsprechend eingesetzt worden. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern III“ ist abgeschlossen.

Insgesamt wurden durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Bauinvestitionen in Höhe von ca. 20 Mio € ausgelöst.

Damit konnten für die Stadt folgende wichtige Entwicklungen erreicht werden:

Modernisierung und Schaffung kommunaler Infrastruktur und Dienstleistungen

Schaffung von insgesamt 55 Wohneinheiten (u. a. auch im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus)

Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnbedingungen

Umfassende Modernisierungen zur Aktivierung und Sicherung des Wohnungsbestandes

Die Stadt Sachsenheim bedankt sich bei allen Akteuren, die zum Gelingen der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ beigetragen haben. Besonderer Dank gilt den beim Regierungspräsidium und WM/MLW handelnden Personen für die gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Im nachfolgenden Plansatz sind alle Maßnahmen, die über die Sanierung gefördert wurden, dargestellt.

Die ergänzende Bilddokumentation gibt detaillierte Einblicke in das Erreichte.